

Lutter contre la dépendance à la voiture via l'aménagement du territoire en contexte transfrontalier : Des projets immobiliers denses et mixtes dans les quartiers de gare dans la Grande Région *Dichte, gemischt genutzte Immobilienprojekte in Bahnhofsbereichen in der Großregion*

J.-M. Lambotte

Coordinateur Scientifique du Lepur _ Université de Liège

Exposé basé sur les travaux menés dans le cadre de :

- Conférence Permanente du Développement territorial (CPDT)
- Center for Border Studies de l'Université de la GR (UniGR-CBS)
- Comité scientifique du projet Schéma de Développement Territorial de la GR (SDTGR)
- Financement :
- Région wallonne (RW)
- Interreg + RW
- Interreg + RW



Avec le soutien de :



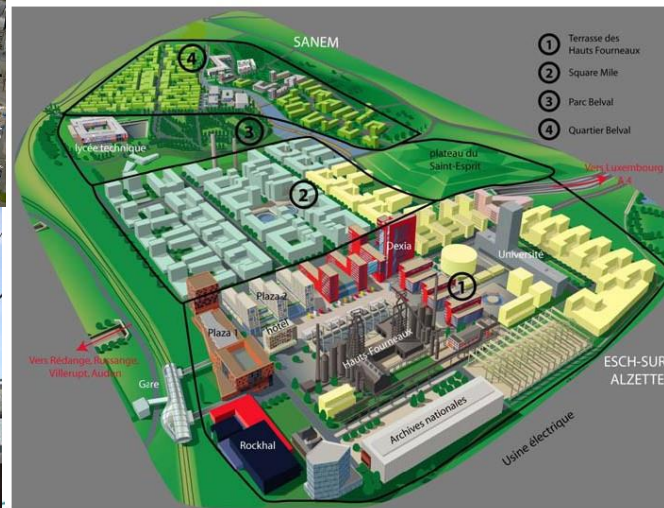
Belval – Esch-sur-Alzette & Sanem

Friche de l'ARBED de 123 ha à 2,5 km du centre d'Esch/Alzette

Projet multifonctionnel : enseignement supérieur et 2^{aire} + centres de recherche + start-up et entreprises de la nouvelle économie + équipements culturels + commerces + logements + coulée verte (20.000 travailleurs et étudiants + 7.000 habitants)

Maître d'oeuvre = AGORA (Partenariat public-privé entre Arcelor-Mittal et Etat)

Desservi côté Sud-Est par une nouvelle gare



Ville de Luxembourg – Quartier du Kirchberg – desserte via nouvelle gare de Pfaffenthal-Kirchberg + tram depuis déc. 2017

Depuis 2000, objectifs : Densification et mixité

2018 : 1.600 logements / 3.800 hab. + 40.600 emplois

2030 : 10.000 logements / 21.000 hab. + 64.000 emplois

Cf. Tour Infinity, 3^{ème} tour de la Cour de justice, Jean Monnet 2



L'étude du bureau Alphaville préconise un réseau de polarités et une



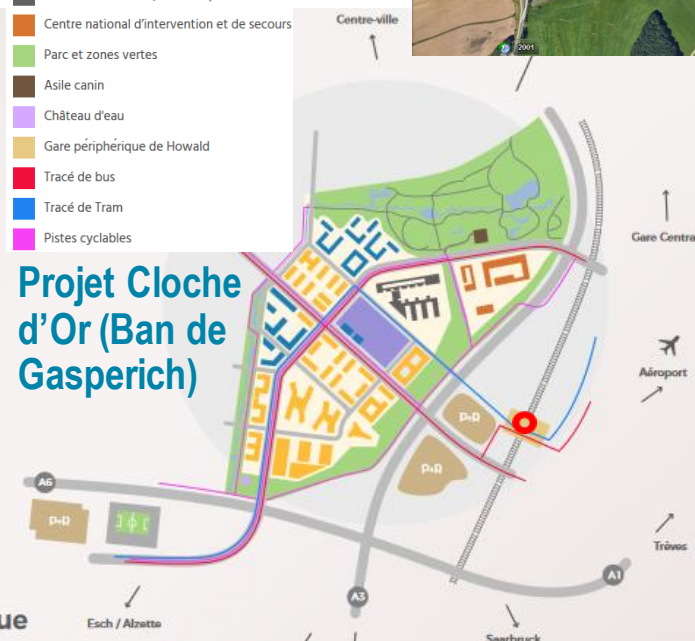
Ville de Luxembourg – Quartier de la Cloche d'Or (Ban de Gasperich) – desserte via nouvelle gare de Howald + tram (terminus ligne 1 en 2021)

4.000 logements + 490.000 m² de bureaux (soit +/- 25.000 emplois) + centre commercial (75.000 m²) + Lycée Vauban + 20 ha de parc + 2.850 places P+R + stade. Réflexion en cours sur la zone autour de la gare d'Howald (projet Midfield)



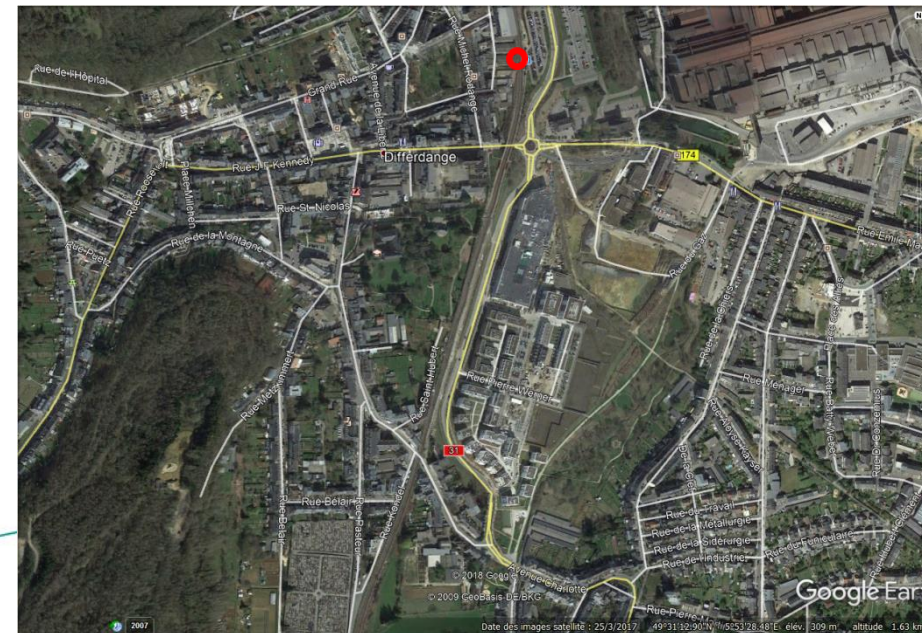
- Logements
- Bureaux
- Centre commercial
- Vauban - Ecole et Lycée Français
- Centre national d'intervention et de secours
- Parc et zones vertes
- Asile canin
- Château d'eau
- Gare périphérique de Howald
- Tracé de bus
- Tracé de Tram
- Pistes cyclables

Projet Cloche d'Or (Ban de Gasperich)



Quartier Arboria à Differdange

650 logements (petits collectifs + 1 tour résidentielle Aurea) + Centre commercial Opkorn (Auchan + 1 trentaine de boutiques et restaurants) + parc de la Chiers (espace paysager de 5 ha)



Projet en cours (2013-2020)
Site plateau du funiculaire au sud de
la gare (200 à 800 m) – 8,5 ha

Ecoquartier Les Terrasses du Luxembourg dans le quartier de la gare d'Arlon



PPP entre IDELUX (Espace Didier) et
Hoyoux Construction sa
Situé à l'arrière du parking de la gare

180 logements sur 1,35 ha (rue
de la Semois /rue Zénobe Gramme)

anciens éts Genin

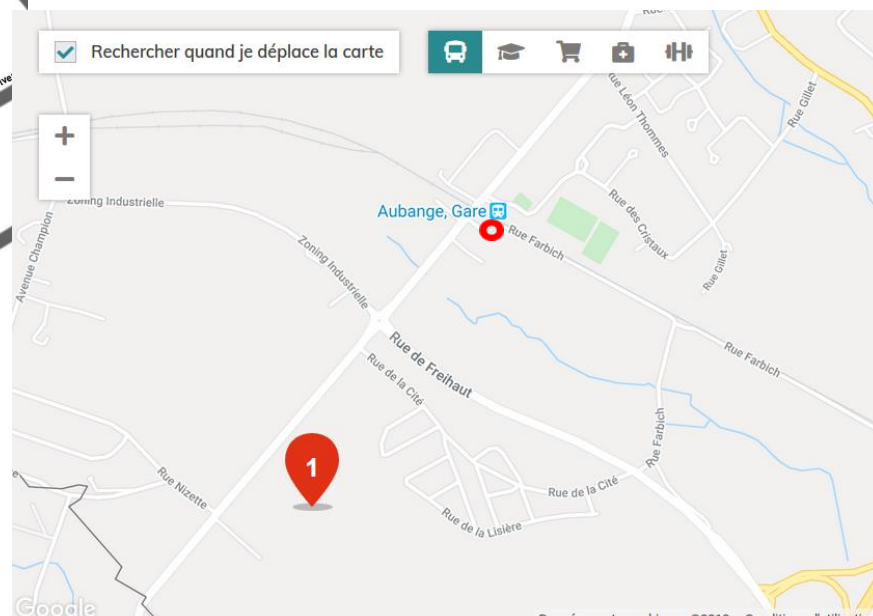


Quartier Bred Lech à 500 m de la gare d'Aubange

Lotissement Thomas et Piron

Permis d'urbanisation du site du Bredlech à Aubange

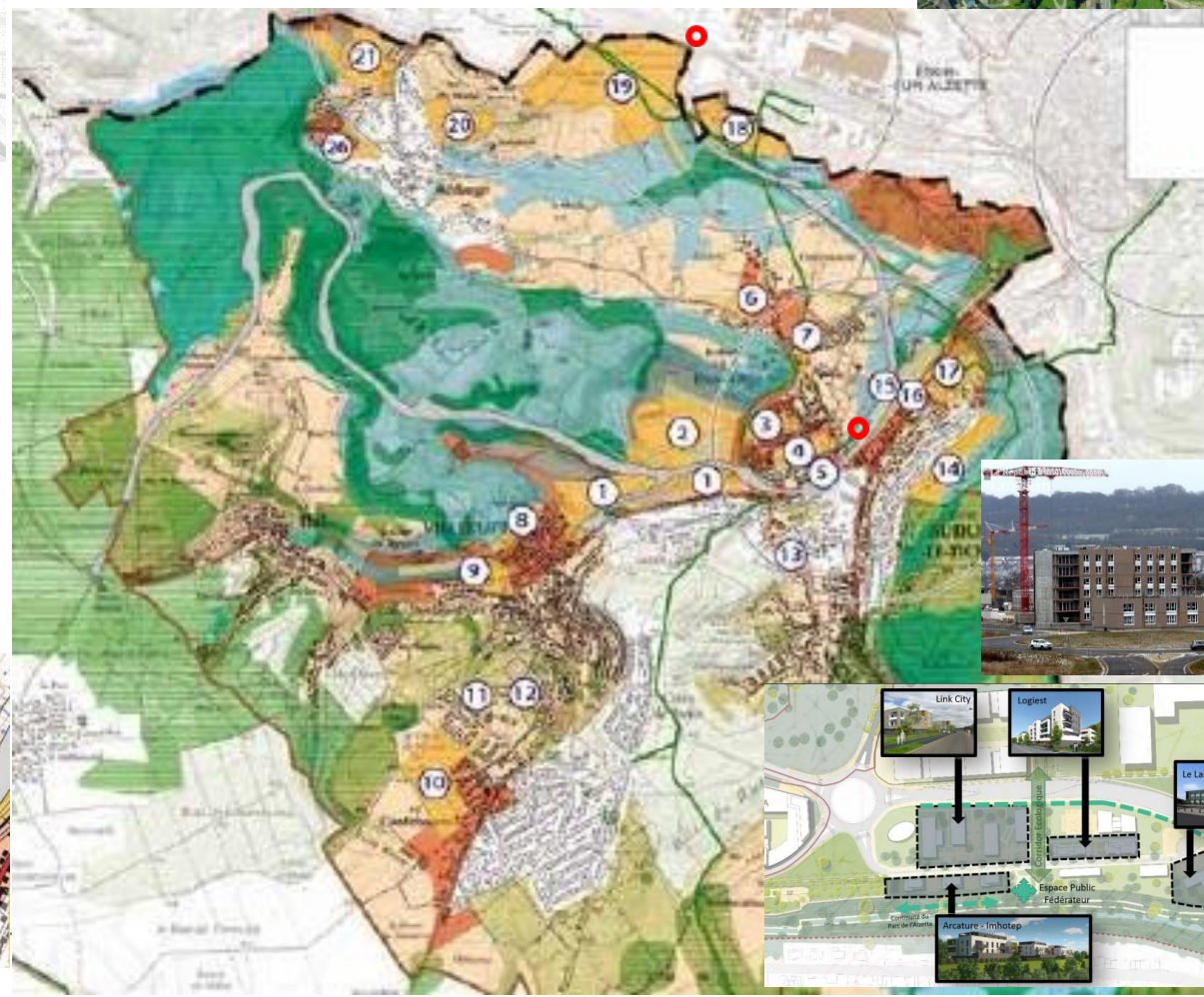
5,77 ha - environ 100 logements



Opération d'intérêt national Alzette-Belval

Friche de Micheville + autres friches ou terrains vierges voisins des gares d'Audun-le-Tiche, Belval-Rédange et de Belval

Micheville : 1.305 logements + pôle tertiaire (commerces, école, services) + pôle culturel - 45 ha ●



Russange
Crassier :
190 log.
sur 4 ha



Légende

- Communauté de Communes du Pays-Haut Val d'Alzette
- Périmètre de l'Opération d'Intérêt National
- Zones à enjeux de biodiversité (zones d'intérêt à moyen terme)
- Zones contraintes (PPRM, cantiers, glissement de terrain, inondation, ZOE, protection des captages)
- Autres contraintes (garéage, orydat, ardoise)
- Zones d'aménagement ERA
- Zones à enjeux pour l'aménagement
- Aires de desserte des gares (1 km)

Réaménagement du Quartier de la gare de Thionville



1.300 logements + 1 hôtel
20.000 m² activités tertiaires (hôtel, bureaux)
2 000 places de parking
Croisement de 2 lignes de bus à haut
niveau de service
15 ha
Vue du futur quartier
autour de la gare SNCF

Le 1^{er} programme
immobilier du quartier
doit être livré en 2020

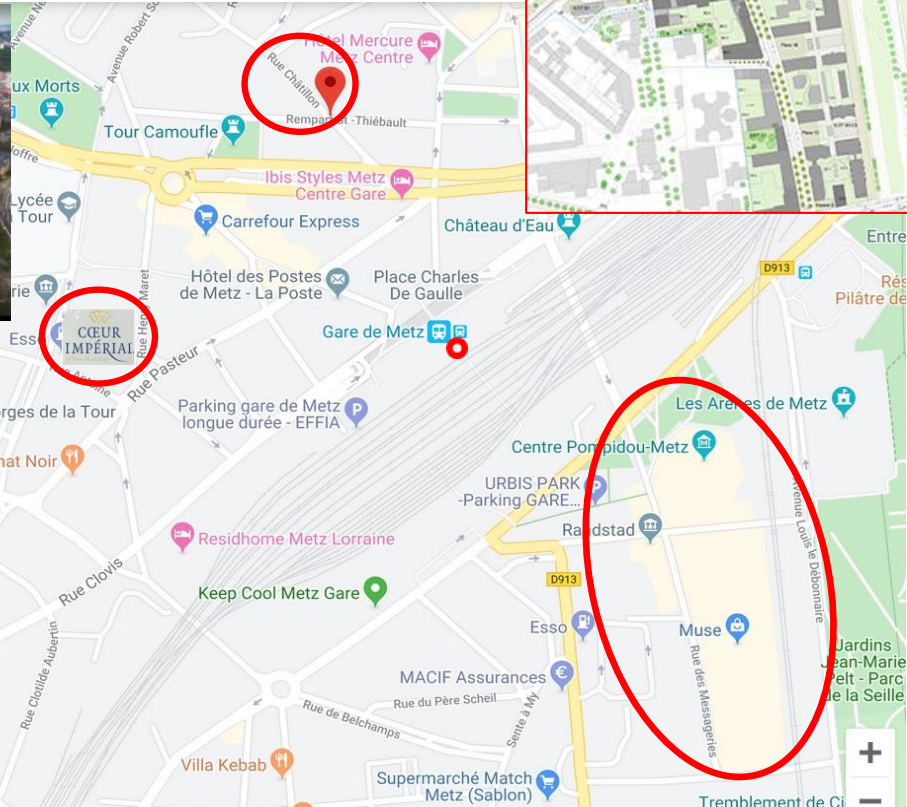
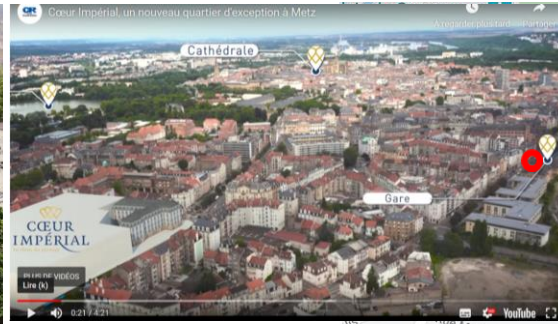


Autour de la gare de Metz :

- **Projet Amphitéâtre** (Centre Pompidou, Centre commercial Muse + hôtel + Centre de congrès + bureaux + 1.600 logements à la place d'une ancienne friche ferroviaire 32 ha dont 10 ha pour le parc de la Seille)

Aménagement confié à la Société d'aménagement et de restauration de Metz-Métropole (SAREMM)

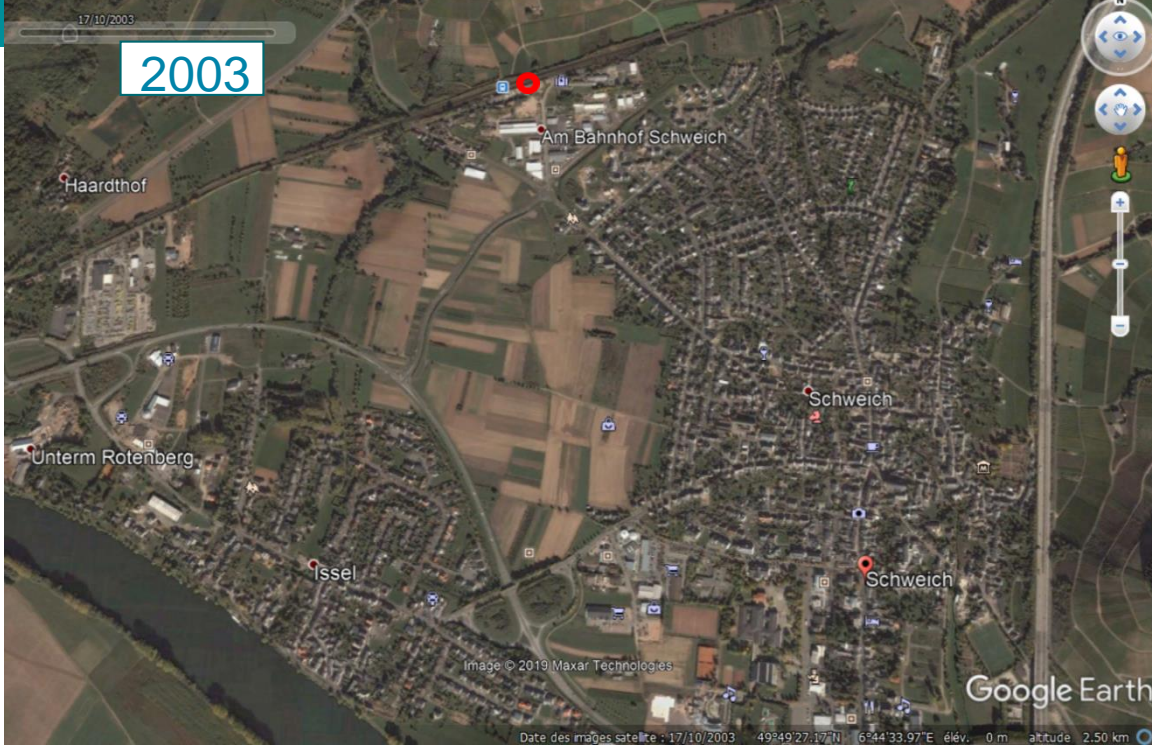
- **Projet Cœur impérial** (400 logements + commerces + équipements publics vont remplacer l'ancien Centre hospitalier Bon-Secours)



- **Projet rue Châtillon** (110 logements sociaux à la place de l'ancien hôpital privé Saint-André)



2003



Nouveau quartier Ermesgraben à Schweich (Est de Trèves)

335 logements + mixte sur 41,5 ha



Fotos: [h_t]

Schweich. 335 Baustellen hat der Ermesgraben, zwei Drittel sind bebaut. Etwa 700 Menschen leben im größten Baugebiet von Rheinland-Pfalz, das sind fast zehn Prozent der Schweicher Bevölkerung.

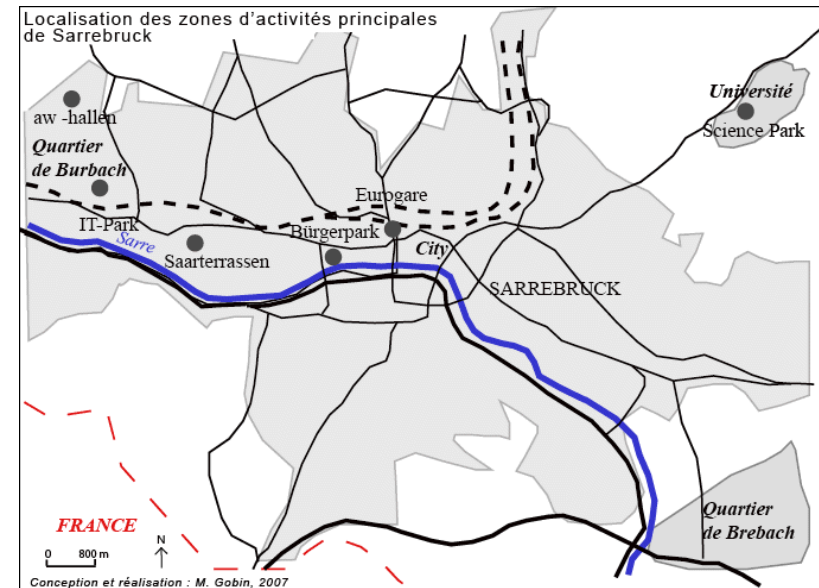
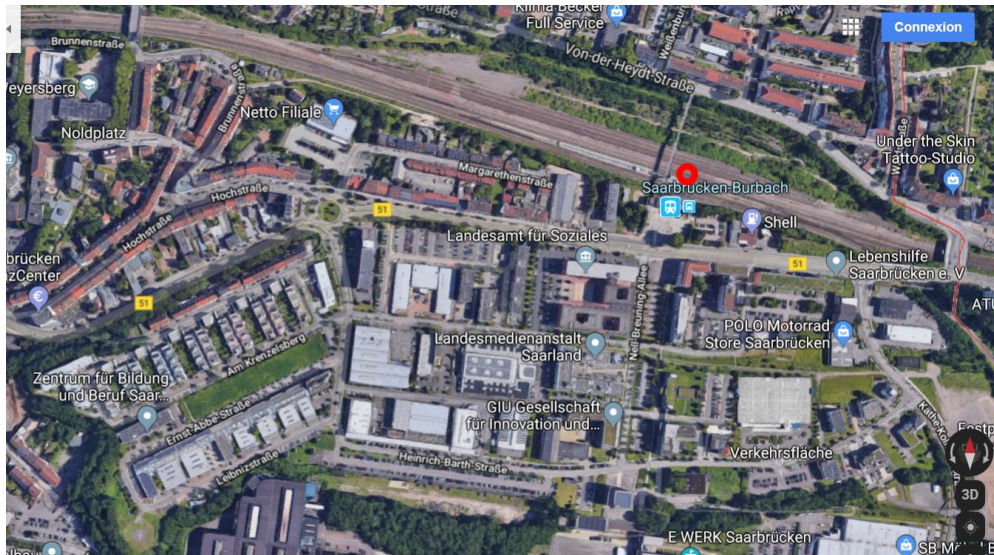
2017



Transformation d'une friche en l'IT-Park Saarland + quartier résidentiel à Saarbrücken- Burbach

Site d'une ancienne usine de câbles métalliques

Maître d'ouvrage : l'entreprise municipale pour l'innovation et la promotion de l'entreprise (GIU)
+ Immobiliengruppe Saarbrücken



Quartier Am Krenzelsberg
156 log.
(côté ouest)



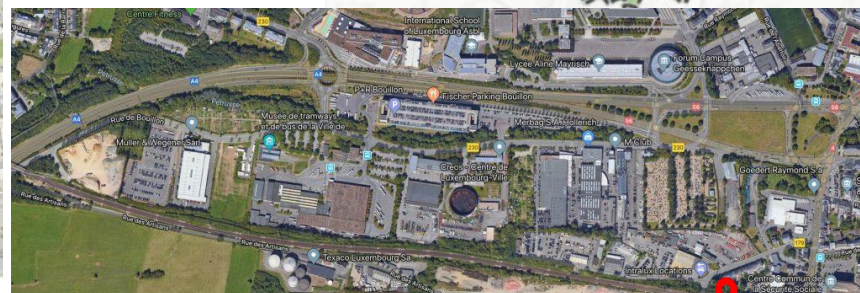
IT-Park Saarland
(côté est)



Ville de Luxembourg : Cessange et Porte de Hollerich

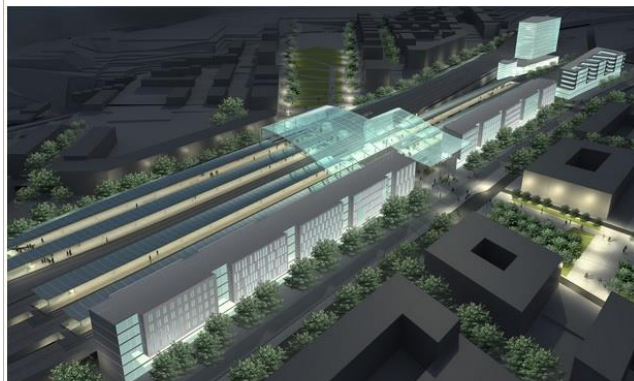
Sites voisins de la gare de Hollerich (Projet avorté de la déplacer vers l'O et de faire de la gare de Cessange l'arrêt de Luxembourg sur le train Bruxelles-Bâle – cf. projet Eurocaprail)

Sites repris comme Zones pour projets d'envergure destinés à l'habitat dans le cadre du Projet de Plan Directeur Sectoriel Logement (PSL) – Juillet 2019



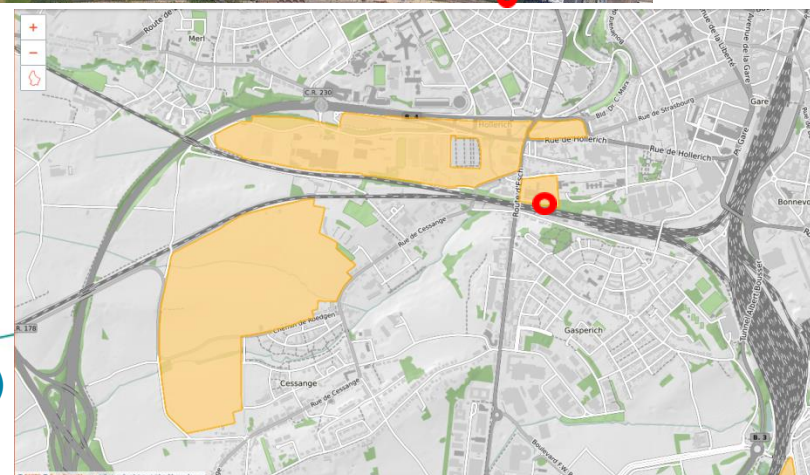
Désignation du projet lauréat du concours "Gare périphérique de Cessange"
05-05-2009

One up



41,7 ha brut pour
Porte de Hollerich
(brownfield) : 3 à
4.000 logements +
renaturation Pétrusse

61,3 ha brut pour
Cessange (greenfield)



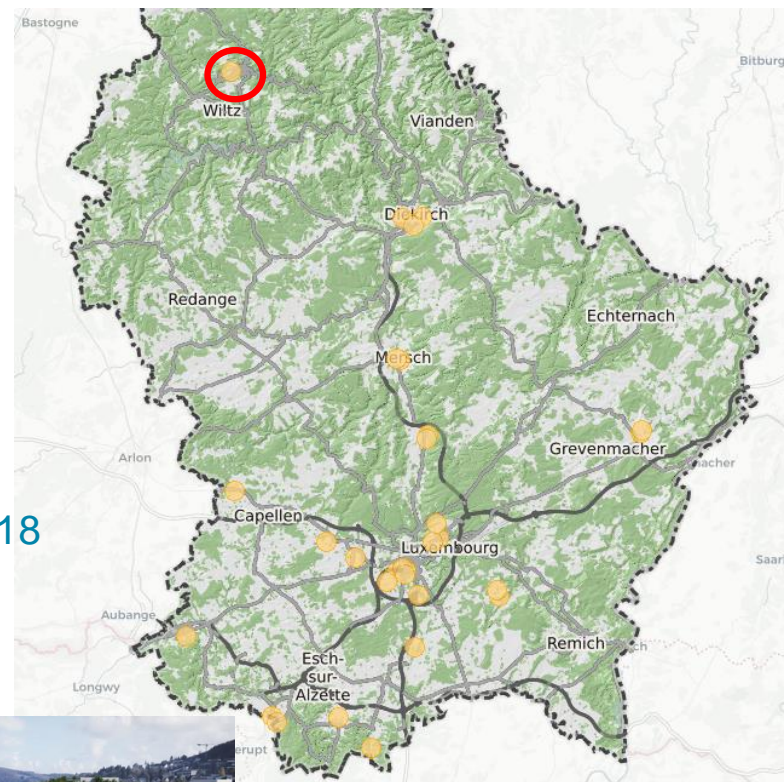
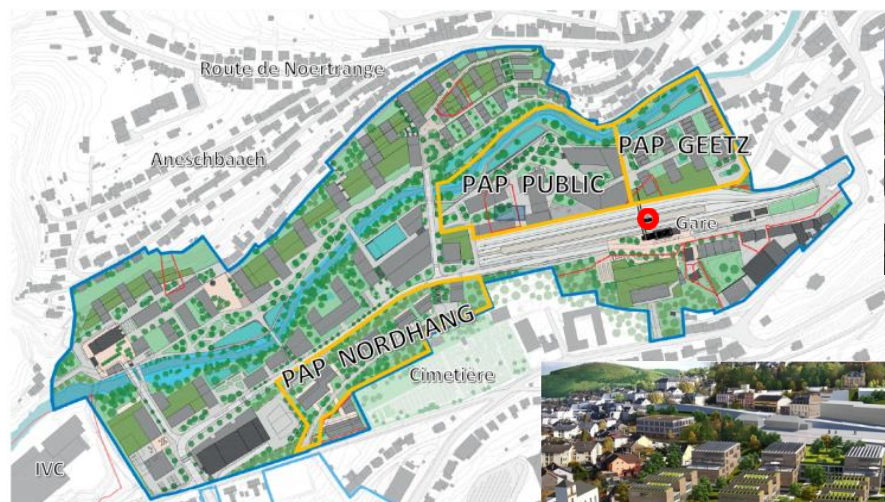
Ville de Wiltz – Quartier de la gare – Projet Wunne mat der Wooltz

Friche Eurofloor + anciennes tanneries + quartier de la gare

Site repris comme Zone pour projets d'envergure destinés à l'habitat dans le cadre du Projet de Plan Directeur Sectoriel Logement (PSL) – Juillet 2019

Adoption de 1^{er} Plans d'Aménagement Particulier (PAP) - 2018

33 ha (dont 25 ha mobilisables) – 780 logements –
Partenariat avec le Fonds du Logement

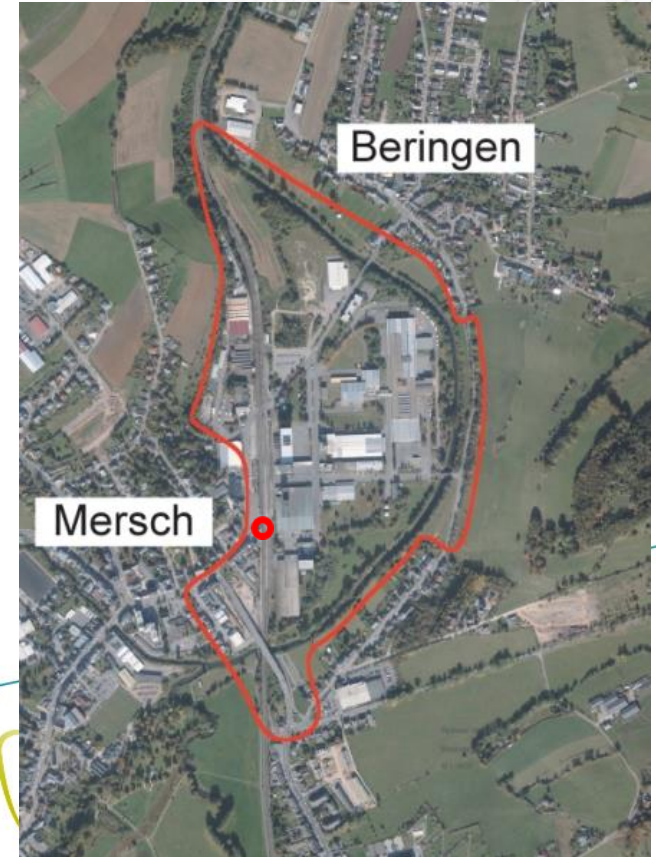
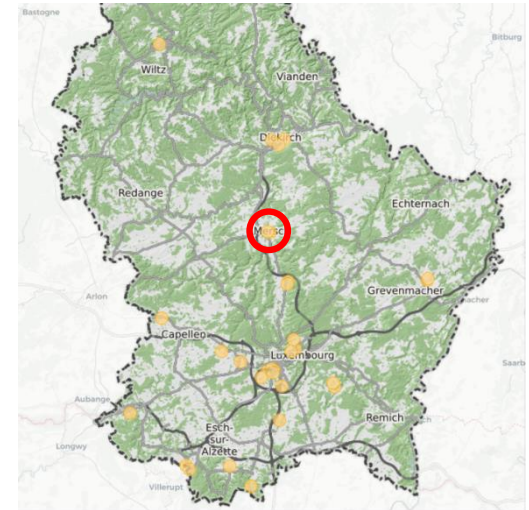
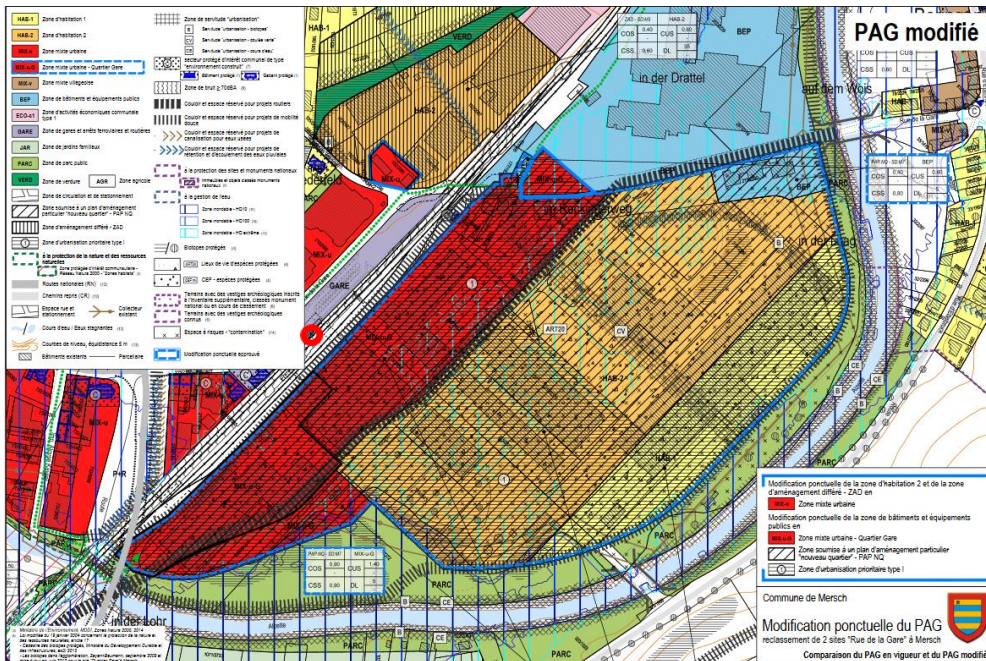


Ville de Mersch – Quartier de la gare – Friches Agrocenter et fonderie (Cepal/Verband)

Site repris comme Zone pour projets d'envergure destinés à l'habitat dans le cadre du Projet de Plan Directeur Sectoriel Logement (PSL) – Juillet 2019

Modification du Plan d'Aménagement Général (PAG) – Avril 2019

23 ha – Destination : mixte (rouge) / résidentiel (brun très clair et jaune) – Densité pressentie pour ce type de site : 40 log./ha



Dudelange – Projet Nei Schmelz

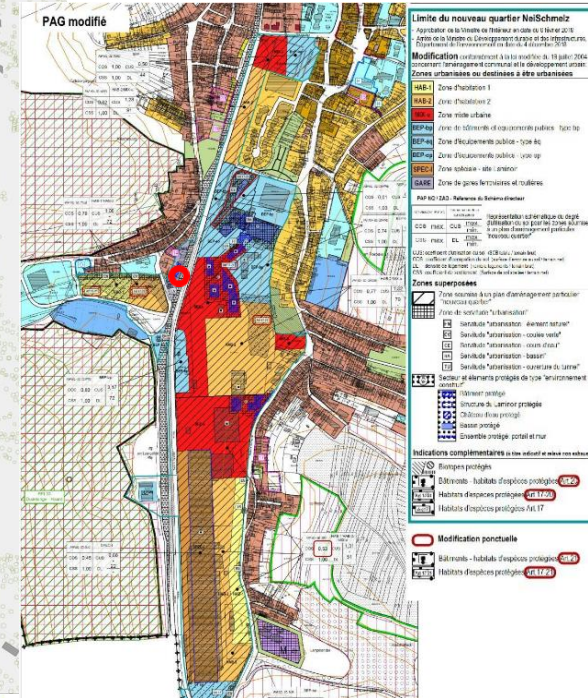
Site repris comme Zone pour projets d'envergure destinés à l'habitat dans le cadre du Projet de Plan Directeur Sectoriel Logement (PSL) – Juillet 2019

Projet porté par la Ville de Dudelange et Fonds du Logement – Timing prévu : 2020-2035

36 ha brut – +/- 1.000 logements
+ services collectifs



Voisinage direct de la gare
de Dudelange-Usines (petit
cercle rouge)



Friche d'Esch-Schifflange – Quartier Alzette

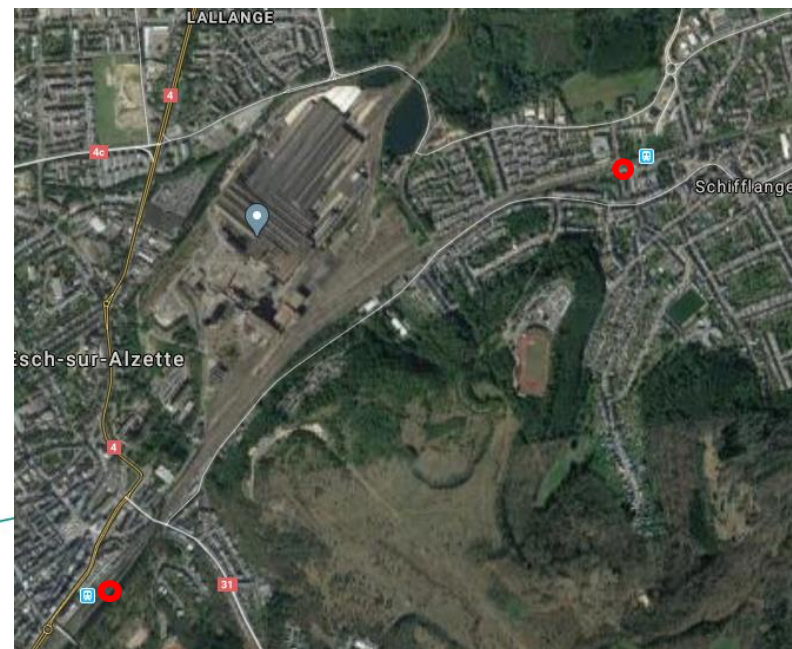
Friche sidérurgique située à mi-chemin entre les gares d'Esch/Alzette et Schifflange (distantes de 2,3 km)

Projet porté par AGORA (PPP Arcelor-Mittal et Etat)

62 ha (54 ha Arcelor Mittal + 8 ha Fonds du Rail) –
Destination : résidentiel à 50%

1^{ères} constructions attendues pour 2025

Projet primé suite à
l'atelier de conception
urbaine qui a fait
concourir 4 équipes
du 29/3 au 5/4/2019



Ecoquartier au sein du Quartier de la gare de Marbehan

SAR : Site Lambiotte

3,7 ha

Mise en œuvre :
horizon 2022

PPP entre IDELUX et
S.A. LUXIS-M (réunion
d'Equilis et de Sogexfi)



Environ :

62 appartements

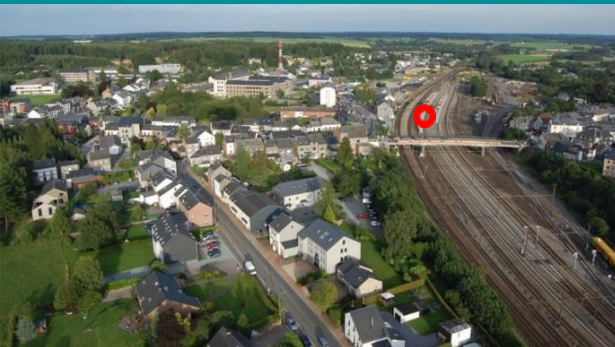
13 logements adaptés (kangourous)

45 maisons

850 m2 commerce (SPAR)

1.385 m2 mixte (appartements/services/commerces)

4.615 m2 de MR / RS / logements seniors



Quartier de la gare de Libramont

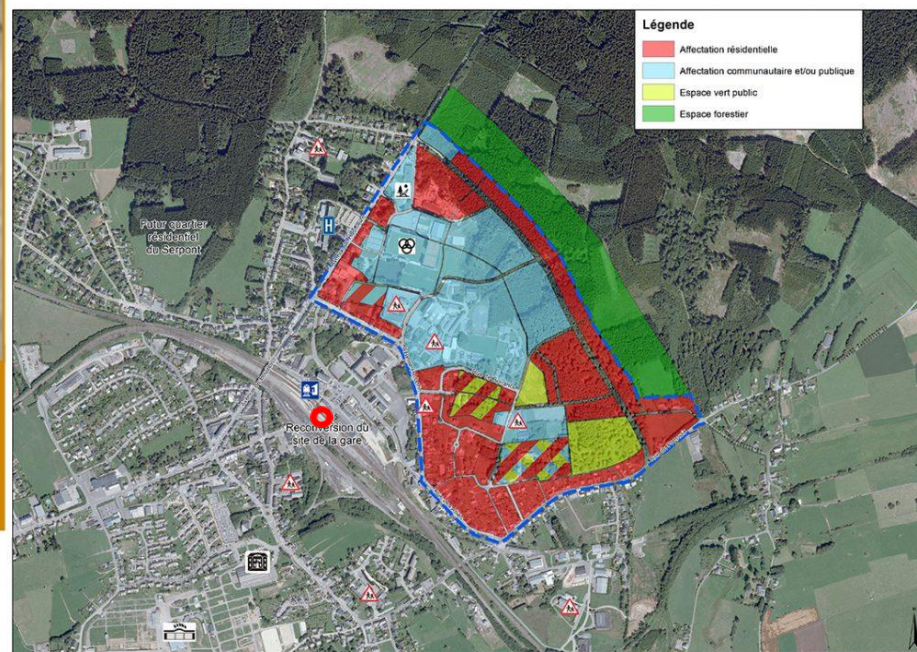
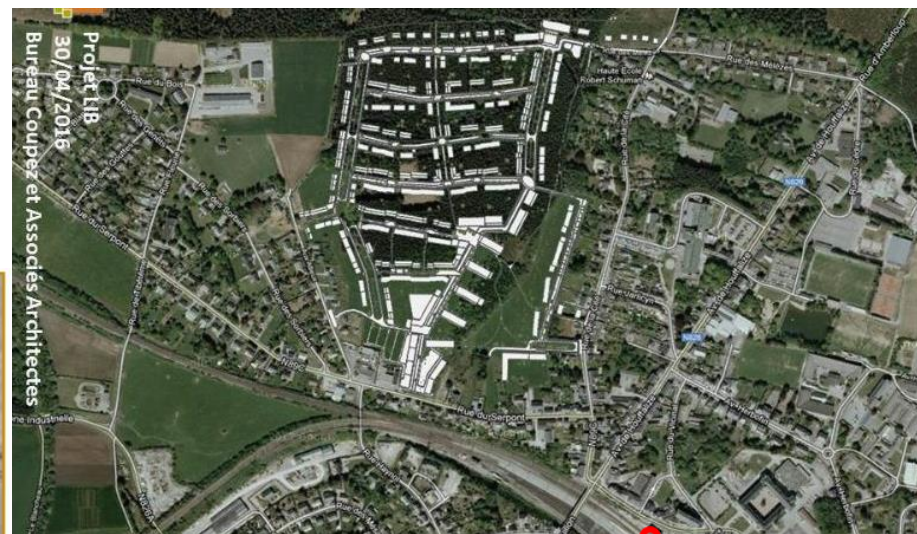
ZACC de Serpont
950 logements sur
30 ha

Projet de Masterplan du quartier de la gare de Libramont



Masterplan de la Gare de Libramont, étude d'orientation Eurogare.
Densification et création d'un pôle multimodal du côté de la gare SNCB et création d'un nouveau quartier en connexion directe avec ce pôle et la place communale, cœur de Libramont. Les aménagements visent à améliorer la connectivité des différents quartiers existants autour de la gare (accès aux parkings, couloir sous-voies, visibilité, lisibilité...).

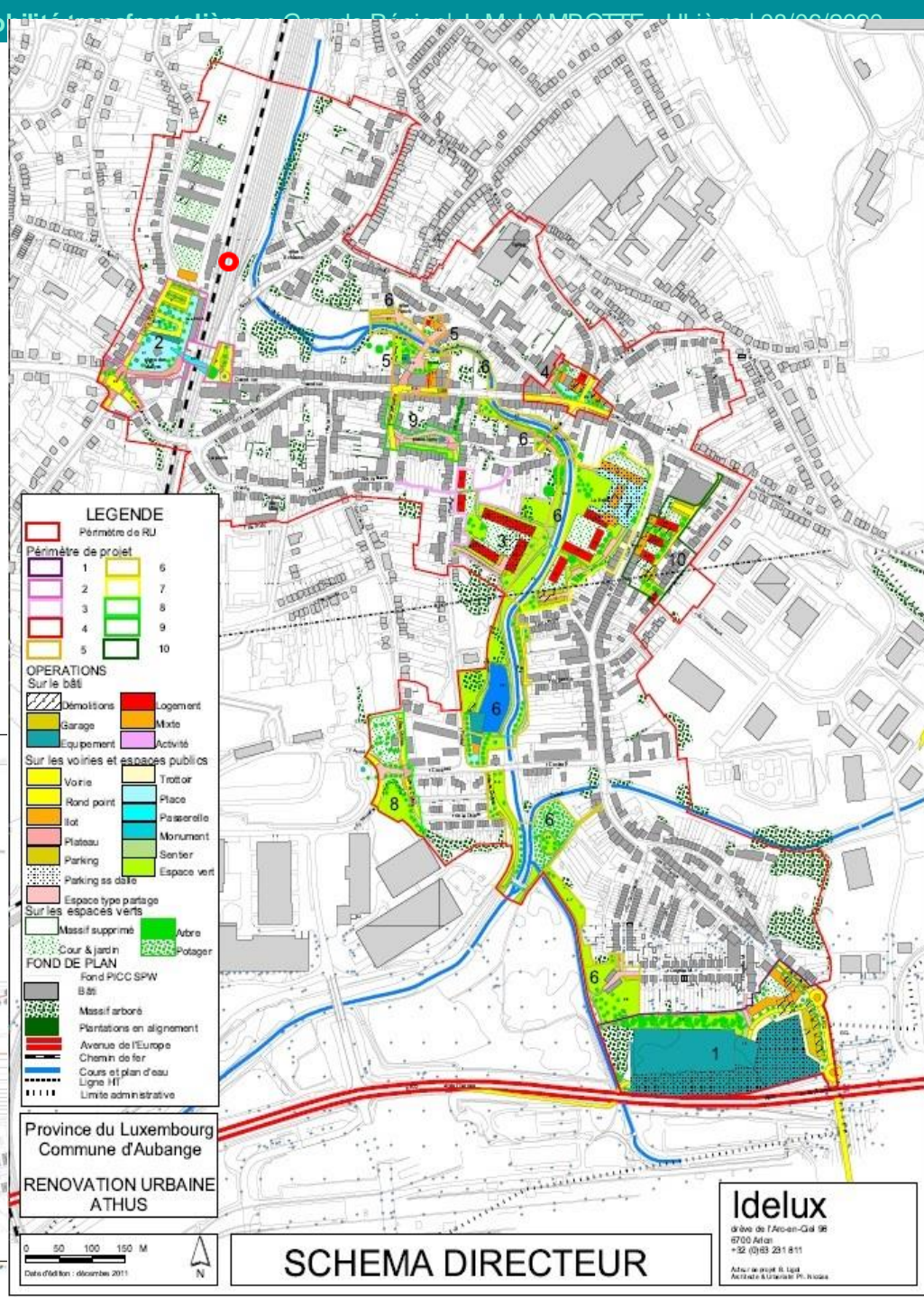
Etude d'orientation du
quartier de Bonance - 2014



Rénovation urbaine du centre d'Athus et du quartier de la gare

Masterplan relatifs aux terrains de la SNCB au Nord de la gare d'Athus par Eurogare (Fiche 2 de la Rénovation urbaine) – 2016

Densité prévue sur les terrains juste au N de la gare : 78 logements/ha
Reste : 5 ha + au N (gare de triage)



Eurogare

E- MASTERPLAN – OPTIONS GRAPHIQUES



Aménagement de la gare d'Athus et du quartier de la gare

Projets Senelle et Briqueterie à proximité de la gare de Longwy

Projet Briqueterie

Maître d'ouvrage : Établissement Public Foncier de Lorraine (EPFL)

8,5 ha

80 logements

35 log./ha net



Projet Senelle

Maître d'ouvrage : EPFL + Arcelor-Mittal

350 à 500 log.

9,2 ha

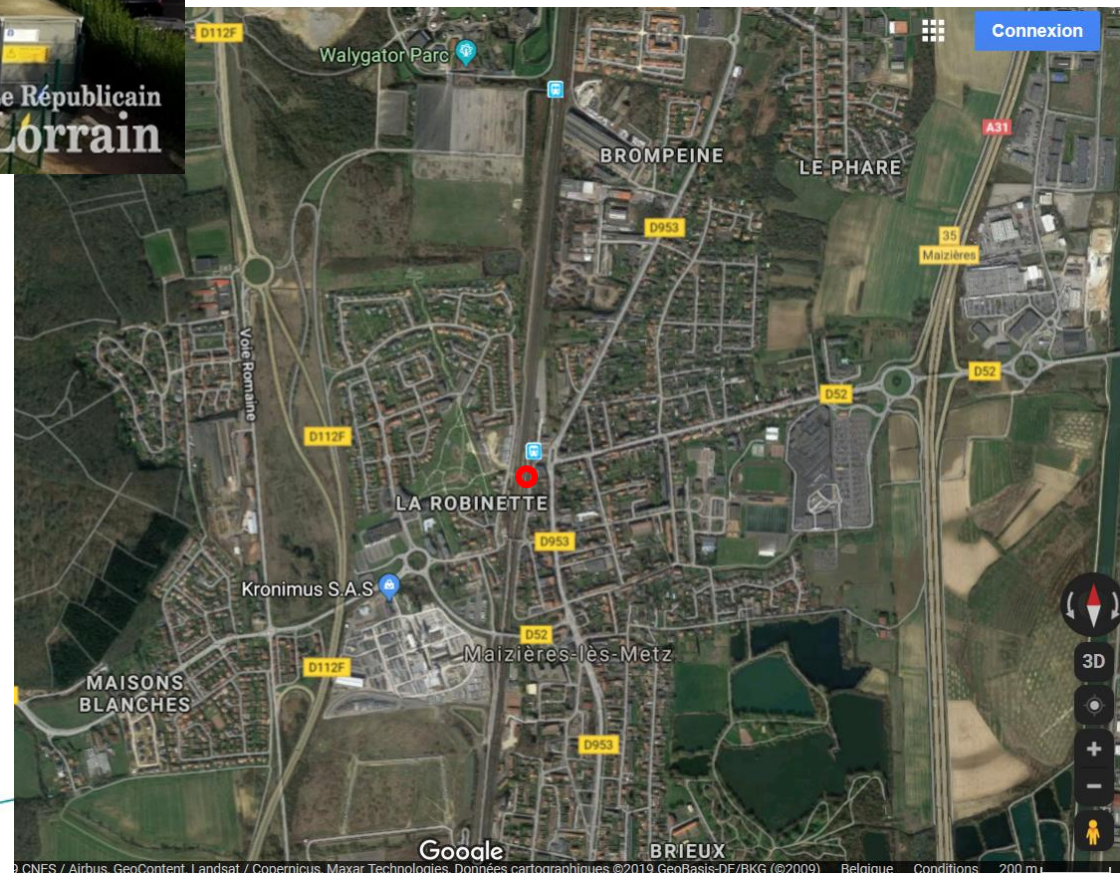


Réaménagement de la Zone industrielle Nord à Maizières-lès-Metz



350 logements à terme sur +/- 7 ha

Convention entre Ville et EPFL
janv. 2017 : Etude visant la
production d'un plan
d'aménagement d'ensemble en
vue de la reconversion vers
l'habitat et les services d'une
friche à proximité de la gare
SNCF



Réaménagement urbain de Trèves – Ouest (Stadtumbau Trier west)

Réactivation de la ligne *Trierer Weststrecke* pour les voyageurs en décembre 2020 et lancement d'un projet de réaménagement du quartier de Trèves Ouest (reconversion de la JägerKaserne, Busdepot...)

Soutien du Bund + du Land

Surface globale concernée : 124 ha

VERBUNDINGSSTRASSE WEST

Die neue Straße ist das zentrale Verkehrsprojekt für die Entwicklung des Stadtteils. Sie soll die Hauptverbindung zwischen der Hornstraße und der Straße Im Speyer werden. Die Luxemburger Straße und die Euren Straße werden dadurch stark entlastet. Auch neue Radwege sind großzügig geplant. Im ersten Bauabschnitt sind die Oberleitungsmasten der Bahn im Auftrag der Stadt Trier zu werden.

Gesamtkosten: 3,77 Millionen Euro.
Geplante Fertigstellung: 2020.

GNEISENAUBERING

Die ehemalige Gneisenaukaserne steht unter Denkmalschutz. Ihre Sanierung wird finanziert mit Unterstützung des Städtebauförderungsprogramms „Soziale Stadt“. Bislang sind 10,3 Millionen Euro investiert worden. Umgesetzt sind bereits das Haus des Jugendrechts und das Jobcenter der Stadt Trier.

Das Jugendwerk Don Bosco hat die Indoor-Soccer-Halle und die Qualifizierungswerkstatt ausgebaut.

Aktuell wird das Wohngebäude Gneisenaustraße 33-37 saniert.
Gesamtkosten: 6,77 Millionen Euro.
Geplante Fertigstellung: August 2020.

Saniert wird das Gebäude Euren Straße 6 für die Kindertagesstätte und Betreuungseinrichtung „Ausspielplatz“.
Gesamtkosten: 3,22 Millionen Euro.
Geplante Fertigstellung: Sommer 2019.

Auf dem Hartplatz entsteht die neue Grundschule West. Geplant ist eine dreizügige Schule mit Ganztagsbetreuung.

Gesamtkosten: 1,95 Millionen Euro.
Geplanter Baubeginn und Fertigstellung: 2021.

Der Caritasverband baut die Kindertagesstätte Walburga-Marys Haus neu. Geplante Fertigstellung: Ende 2020. Die Gruppen sind während der Bauphase in der Jägerkaserne untergebracht.

Das marode Wohngebäude „Rosa Block“ wird nach Fertigstellung des Gebäudes Gneisenaustraße 33-37 abgerissen.

Geplanter Termin: ab 2021.

JÄGERKASERNE

Unter dem Motto „Neues Wohnen am Grünzug vom Lenus-Mars-Tempel zur Mosel“ soll auf dem Gelände der ehemaligen Jägerkaserne und dem ehemaligen Busdepot-Areal der Stadterweiterung Trier Wohnraum für bis zu 1000 Menschen entstehen. Eigentümer der Kaserne ist die Stadt. Einen städtebaulichen Wettbewerb hat es bereits gegeben. Nun sucht die Stadt seriöse Investoren.

NEUORDNUNG BAHNAUSBESSERUNGSWERK / BOBINET

Auf dem Bobinetgelände errichtet die EGP Trier derzeit einen Gewerbepark. Die Wohnbebauung ist weit fortgeschritten. Das Bahnausbesserungswerk und das angrenzende Areal gehören dem Eifeler Unternehmer Erland Knaf. Bis zu 600 neue Wohnungen sollen hier entstehen. Knaf führt nach eigenen Angaben intensive Gespräche über den Verkauf mit einem Investor.

Die Halle wird als Skatehalle genutzt. Derzeit sind keine Pläne für Veränderungen bekannt.

MOSELUFER

Das Moselufer soll im Rahmen des Projekts Stadtumbau neu gestaltet werden. Mit Ausnahme eines kurzen Abschnitts im Bereich der Römerbrücke hat die Planung dafür noch nicht begonnen.



ANBINDUNG HORNSTRASSE

Die Hornstraße wird durch die neue Verbindungsstraße stärker vom Verkehr belastet sein. Hier entsteht ein Kreisverkehr für die Auffahrt zur Bahnhöferrückführung.

NEUE MITTE WEST

Die Überführung des neuen Haltepunkts der Regionalsbahn soll zur neuen Mitte des Stadtteils führen, die eine hohe Aufenthaltsqualität haben soll. Konkrete Planungen dafür gibt es angesichts der Fülle der Aufgaben derzeit noch nicht.

RÖMERBRÜCKENKOPF

Der Bereich am westlichen Römerbrückenkopf wird neu gestaltet. Hier entsteht auch ein neuer Haltepunkt für die Regionalsbahn mit einer neuen Fußgängerbrücke nach Trier-West. Aus dem derzeitigen Kreuzungsbereich wird ein Kreisverkehr. Im Bereich der Sparkasse entsteht ein attraktiver Zugang zur Mosel.

Gesamtkosten: 3,43 Millionen Euro.
Geplante Fertigstellung: 2020.

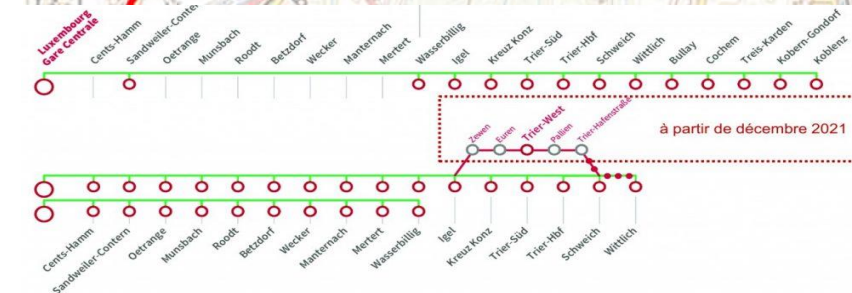
LUXEMBURGER STRASSE

Die Luxemburger Straße gilt als die schlimmste Rumpelstrecke Triers. Sie wird ausgebaut. Ziel ist auch die deutliche Lärmminderung für die Anwohner. Für Radfahrer gibt es einen Schutzstreifen.

Gesamtkosten: 1,17 Millionen Euro.
Geplante Fertigstellung: Oktober 2019.

VERBUNDUNG BAHNAUSBESSERUNGSWERK/BOBINET

Dieser wichtige Straßenabschnitt der neuen Verbindungsstraße wird bis Ende 2019 ausgebaut. Eine entsprechende Zusage haben die Eigentümer dieser Anlage nach einem heftigen Streit der Stadt gegeben.

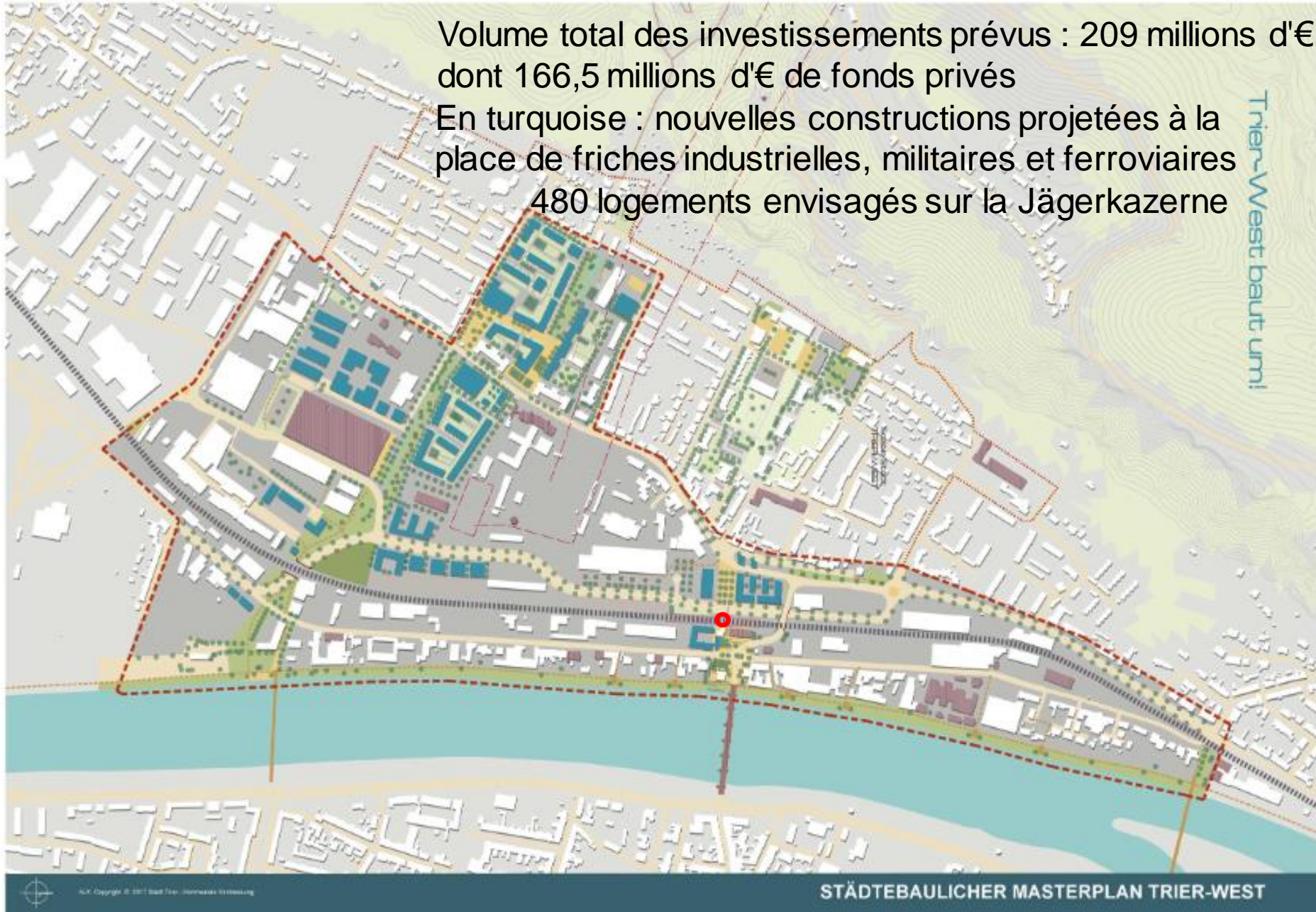


Masterplan Trier-West Stadtumbau adopté en mai 2020

Volume total des investissements prévus : 209 millions d'€
dont 166,5 millions d'€ de fonds privés

En turquoise : nouvelles constructions projetées à la
place de friches industrielles, militaires et ferroviaires

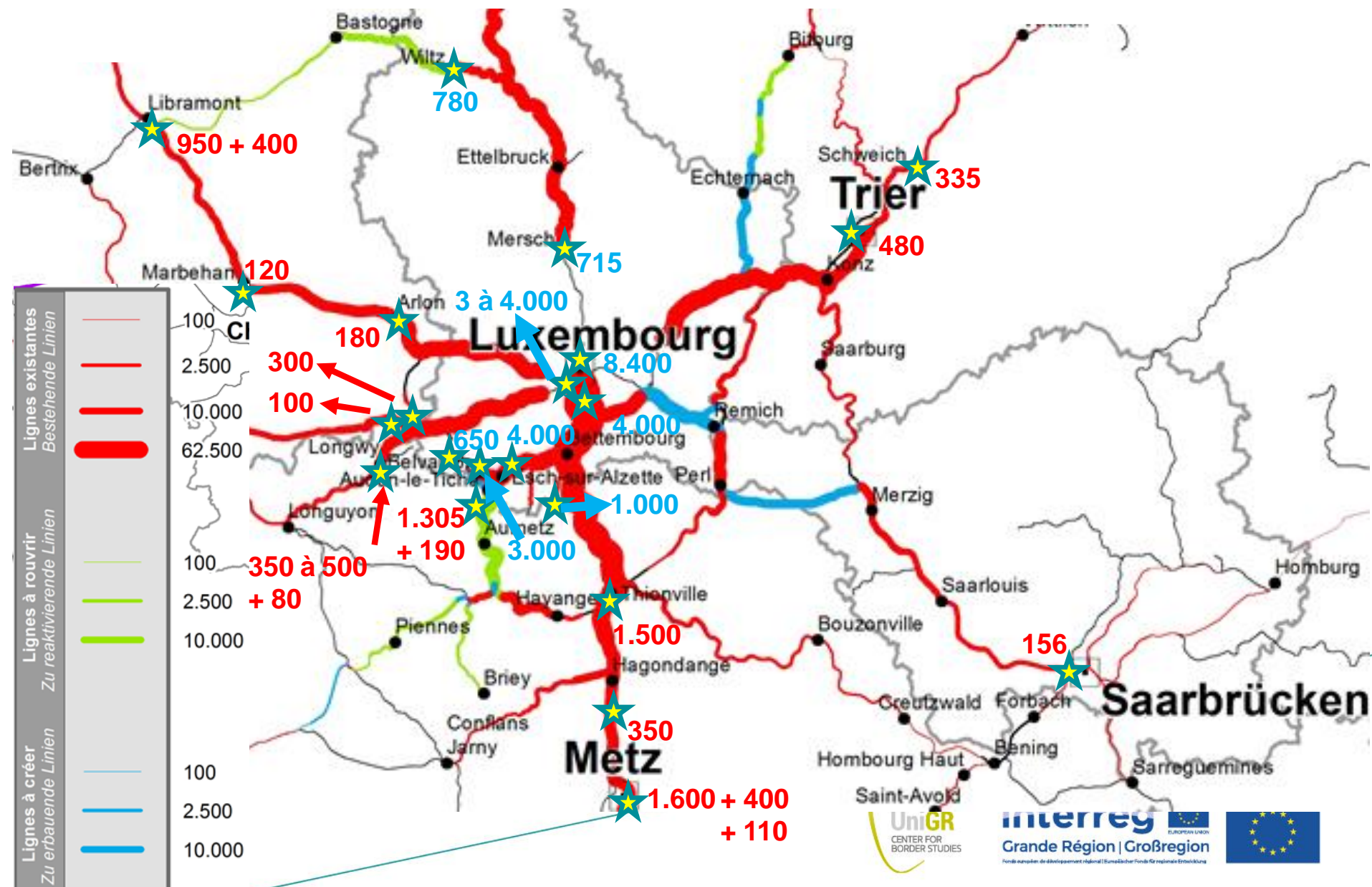
480 logements envisagés sur la Jägerkaserne



Potentiel en transport ferroviaire des actifs travaillant au Luxembourg et provenant de l'extérieur

Nutzungspotenzial des Schienenverkehrs der Berufstätigen aus Belgien, Deutschland und Frankreich mit Arbeitsort Luxemburg

Les 22 projets recensés



Synthèse des 22 projets recensés

Grand-Duché : 9 projets pour 25.545 à 26.545 logements + plusieurs dizaines de milliers d'emplois

Allemagne : 3 projets pour 971 logements

Belgique : 5 projets pour 2.050 logements

France : 5 projets pour 5.885 à 6.035 logements

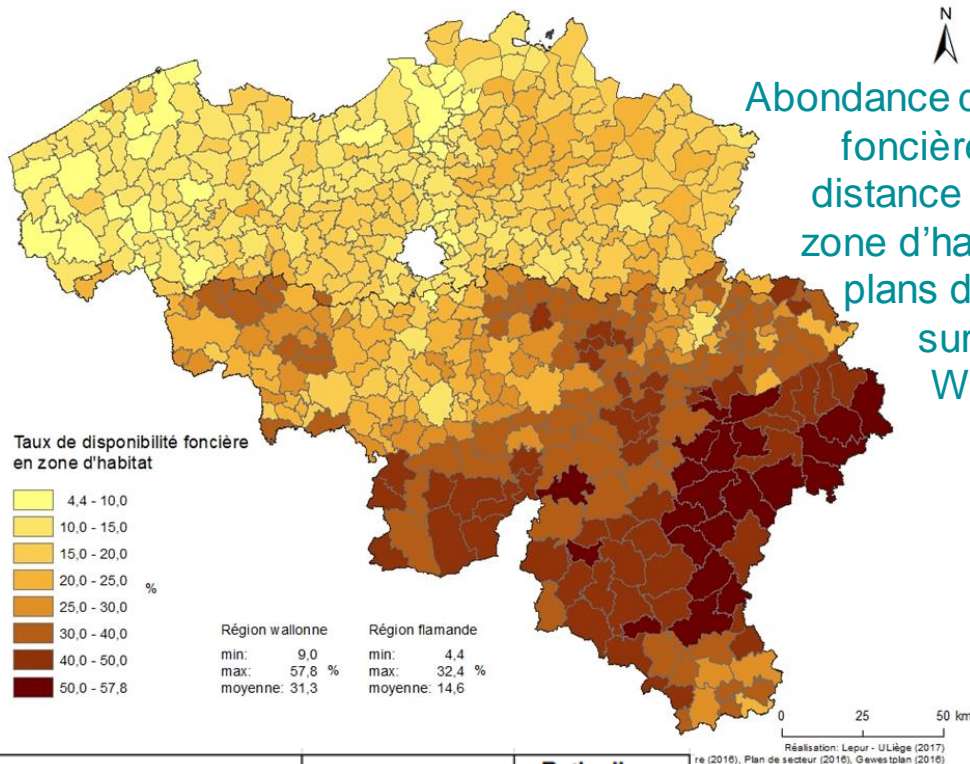
Si tous se réalisent d'ici 15-20 ans, ces projets vont accaparer une part significative de la production neuve de logements

Si on multiplie ces projets, surtout hors du GDLux à proximité de la plupart des gares, un renforcement du réseau ferroviaire et donc un plan d'investissement de grande ampleur sera nécessaire pour répondre aux besoins

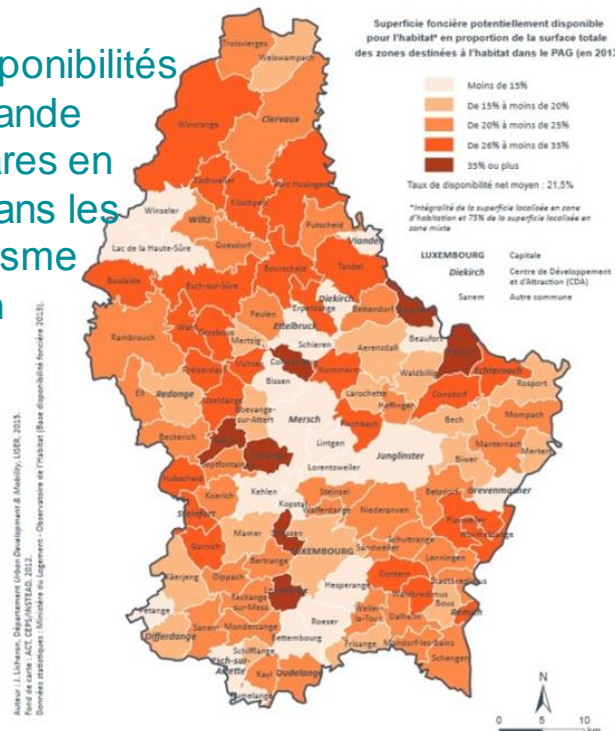
Ce plan pourrait inclure à long terme la réouverture de lignes (Esch-Aumetz-Hayange-Thionville, Libramont-Bastogne-Wiltz) et la création de jonctions entre des lignes existantes (cf. vers Sarrebruck ou Cologne)

Toutefois, il reste souvent beaucoup de disponibilités foncières à grande distance des gares en zone d'habitat dans les plans d'urbanisme

⇒ Il reste compliqué d'inverser la progression de la part des logements construits à grande distance des gares dans la production neuve



Taux de disponibilité net dans les zones destinées à l'habitat en 2013 au Grand-Duché de Luxembourg



Territoire	Dispo en ZH au 01/01/2016 (en ha)	Ratio dispo ZH/poulation (en ha/1.000 hab.)
Brabant Wallon	4.542	11,45
Hainaut	11.317	8,46
Liège	18.698	17,02
Luxembourg	11.755	41,93
Namur	10.148	20,74
Total Région wallonne	56.460	15,67
Antwerpen	7.928	4,35
Limburg	6.377	7,39
Oost-Vlaanderen	6.141	4,13
Vlaams-Brabant	5.483	4,89
West-Vlaanderen	3.416	2,89
Total Région flamande	29.344	4,53
G-D Luxembourg	2.840	5,29
Rhénanie-Palatinat	6.000	1,48
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	19.043	1,05
Suisse	30.000	3,56

Une production des logements de + en + distantes des gares en Wallonie

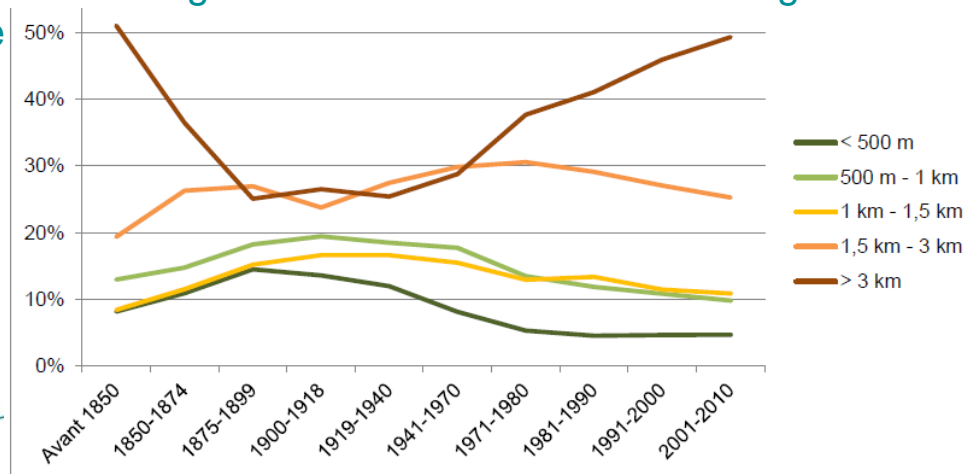


Figure 7 : Évolution de la part de logements construits par époque de construction et par classe de distance à la gare.

Questions proposées en vue du débat : *Vorgeschlagene Fragen zur Diskussion :*

Comment combattre les freins à ce type d'opérations en vue de les multiplier et les généraliser ?

Wie können wir die Hindernisse für diese Art von Operationen bekämpfen, um sie zu vervielfachen und zu verallgemeinern ?

Comment faire en sorte qu'une partie importante de la production de logements et des nouvelles activités économiques générant peu de nuisances se localisent à distance limitée d'une gare dans l'ensemble du territoire de la Grande Région sous orbite du Grand-Duché ?

Wie kann sichergestellt werden, dass ein erheblicher Teil der Produktion von Wohnraum und neuen wirtschaftlichen Aktivitäten, die wenig Belästigung verursachen, in einer begrenzten Entfernung von einem Bahnhof auf dem gesamten Gebiet der Großregion innerhalb der Umlaufbahn des Großherzogtums angesiedelt ist ?

Comment via l'aménagement du territoire lutter ainsi contre la dépendance à la voiture ?

Wie kann die Raumplanung zur Bekämpfung der Abhängigkeit vom Auto eingesetzt werden ?

Contraintes qui freinent les opérations denses et mixtes à proximité des gares

Einschränkungen, die einen dichten und gemischten Betrieb in der Nähe von Bahnhöfen behindern

Contraintes qui freinent les opérations denses et mixtes à proximité des gares

Einschränkungen, die einen dichten und gemischten Betrieb in der Nähe von Bahnhöfen behindern

Contraintes liées à l'acquisition du foncier souvent déjà urbanisé, morcelé, pollué et avec un niveau de prix élevé

Zwänge im Zusammenhang mit dem Erwerb von Grundstücken, die häufig bereits verstädtert, fragmentiert, verschmutzt und mit einem hohen Preisniveau versehen sind

Hostilité des populations riveraines face à la densification / réflexe Nimby

Feindseligkeit der Uferbevölkerung gegen Verdichtung / Nimby-Reflex

Complexité des opérations liées à la mixité des fonctions et au contexte déjà urbanisé qui entoure le site

Komplexität der Operationen im Zusammenhang mit der Funktionsmischung und dem bereits urbanisierten Kontext, der den Standort umgibt

Niveaux de prix de commercialisation parfois insuffisants dans certain.e.s quartiers / localités doté.e.s de gares pour rendre rentable ce type d'opération / faible attractivité de ce type de quartier

In bestimmten Bezirken / Ortschaften mit Bahnhöfen ist das Marktpreisniveau manchmal unzureichend, um diese Art von Betrieb rentabel zu machen / geringe Attraktivität dieser Art von Bezirken

Manque de volonté de lutter contre l'étalement urbain et la dépendance à la voiture + abondance de disponibilité foncières loin des gares

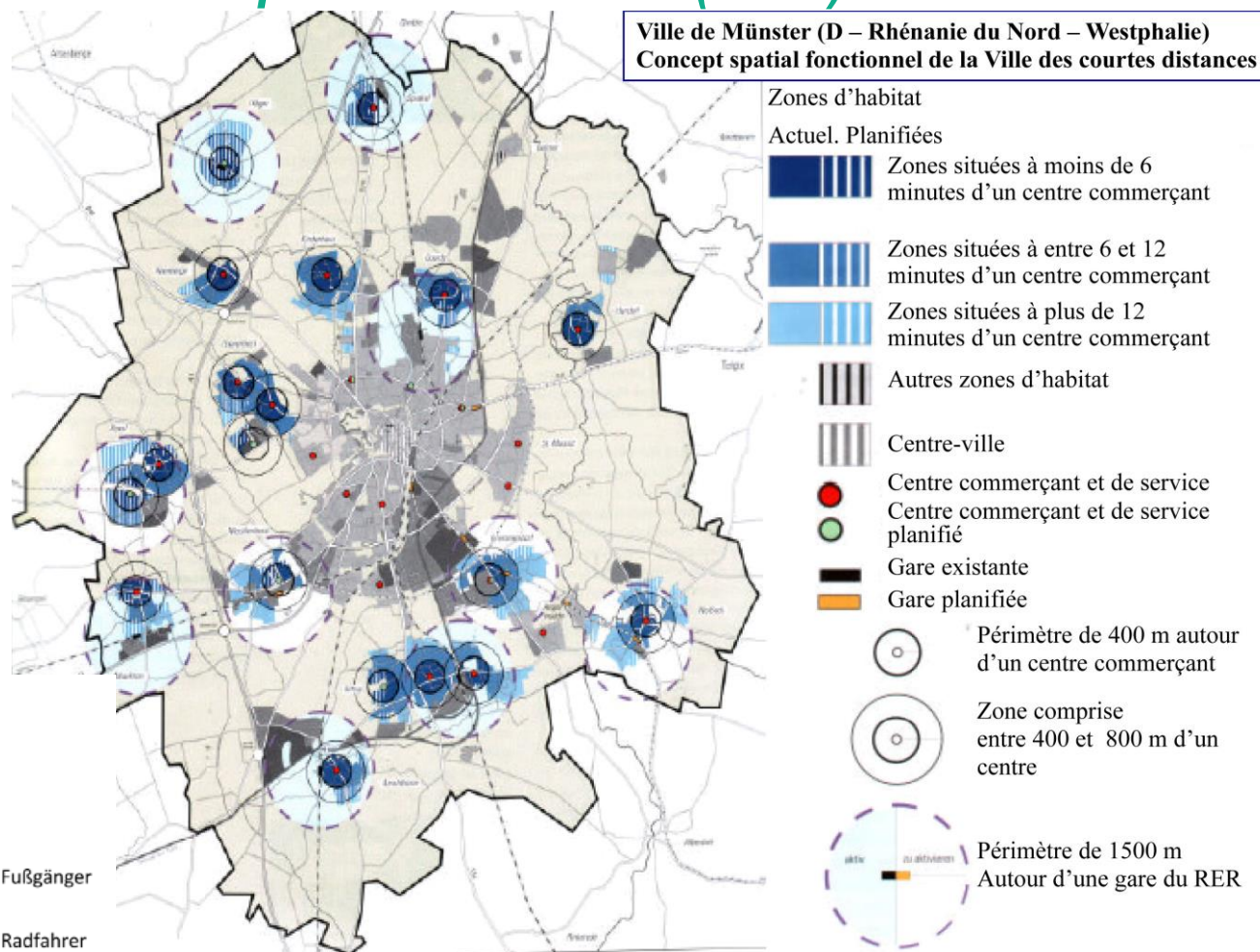
Mangelnde Bereitschaft, die Zersiedelung der Landschaft und die Abhängigkeit vom Auto zu bekämpfen + reichlich verfügbare Flächen fernab von Bahnhöfen



Le Transit Oriented Development appliqué à Münster (RNW)

Transit Oriented Development in Münster (NRW)

Stadt Münster -
Raumfunktionales
Konzept – Stadt der
kurzen wege



Der Freiburger Modal-Split

